REGLAMENTO DE ORNATO PÚBLICO Y CONSTRUCCIONES URBANAS DE MANAGUA D. N.

ACUERDO No. 379, Aprobado el 10 de Marzo de 1944

Publicado en Las Gacetas No. 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153
Del 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 25 de Julio de 1944, Respectivamente

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

Acuerda:

Único: Aprobar en la forma siguiente el Reglamento de Ornato Público y Construcciones Urbanas de esta ciudad, que dice: El Distrito Nacional en uso de sus facultades,

Acuerda:

El siguiente Reglamento de Ornato Público y Construcciones Urbanas de Managua, D. N.:

Capítulo I

Artículo 1.- Este reglamento es aplicable, en todo su contenido, al término municipal del Distrito Nacional de Managua.

Artículo 2.- A los efectos de la aplicación de este Reglamento, se divide la ciudad de Managua, según decreto del Distrito Nacional de fecha 11 de junio de 1938, en las siguientes zonas:

a) Primera Zona Central;

b) Segunda Zona Central;

c) Tercera Zona.

Artículo 3.- La primera zona central, está constituida por un polígono cuyo perímetro se demarca así: Tomando como punto de partida la intercepción de la 5ª Calle Norte con la Avenida Bolívar, se sigue hacia el Sur hasta la 4ª Calle Sur; de aquí hacia el Este hasta la 1ª Avenida Este; se dobla hacia el Norte, hasta la 2ª Calle Sur; se toma hacia el Este, hasta encontrar la 3ª Avenida Este; de aquí de nuevo hacia el Norte, hasta la 5ª Calle Norte; doblando luego al Oeste hasta encontrar el punto de partida.

Artículo 4.- La segunda zona central está constituida por un polígono mayor dentro del cual queda comprendida la 1ª Zona Central ya descrita y se demarca así: Partiendo de la intersección de la Vía Férrea con la 3ª Avenida Oeste, se sigue hacia el Sur, hasta la 8ª Calle Norte; de aquí hacia el Oeste, hasta la 7ª Avenida Oeste; se toma al Sur hasta la 7ª Calle Norte; se dobla al Oeste hasta 7ª Avenida Oeste; luego

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

del Sur hasta la 5ª Calle Norte; de ésta, hacia el Este, hasta la 4ª Avenida; se continúa hacia el Sur hasta encontrar la 2ª Calle Sur; de aquí, con rumbo Este hasta la 3ª Avenida Oeste y se dobla al Sur, hasta la 3ª Calle Sur; se sigue al Este hasta la 2ª Avenida Oeste; luego al Sur hasta la Calle de Colón; se continúa sobre esta calle hacia el Este hasta encontrar la Avenida Central; se dobla al Norte hasta llegar a la 5ª Calle Sur; de aquí hacia el Este hasta la 5ª Avenida Este; se dobla al Norte hasta la 2ª Calle Sur, continuando con rumbo Este hasta la 7ª Avenida Este; de aquí hacia el Norte, hasta llegar a la Vía Férrea y siguiendo esta vía hacia el Oeste, hasta el punto de partida o sea la intersección con la 3ª Avenida Oeste.

Artículo 5.- La Tercera Zona comprende el resto de la ciudad que queda fuera de las zonas demarcadas en los Artos. 3 y 4.

Artículo 6.- Dentro de la ciudad, para la parcelación de solares, efectuar alineaciones, construir, reedificar o reparar edificios de cualquier clase, se requiere estar provisto del respectivo permiso con sujeción a lo que determina este reglamento.

Capítulo II
Solicitud de Permiso para Construir

Artículo 7.- Para efectuar cualquier clase de obras de las que se determinan en los artículos siguientes, se requiere el previo permiso, a cuyo efecto, se presentará una solicitud dirigida al Ministro del Distrito Nacional, acompañada de los siguientes documentos:

En los casos de nuevas construcciones:

a) Plano de situación a escala de 1:100, acotándose la longitud de la cuadra, distancia del solar a la esquina más próxima, número de la manzana, del solar y nombre de las calles que completen la manzana, con su orientación magnética;

b) Planta de cada uno de los diferentes pisos a escala no menor de 1:100 y debidamente acotados;

c) Elevación de cada una de las fachadas del proyecto a escala no menor de 1:100 y las cotas principales;

d) Cortes transversal y longitudinal del edificio proyectado, a escala, no menor de 1:100 y las cotas principales;

e) En edificios de concreto armado y de estructura metálica, se acompañará un proyecto completo de la estructura, con todos sus detalles, sujetos a las disposiciones técnicas de la Junta, los planos de detalle de cimentación, arquitrabes principales, sistema de techos y los detalles estructurales de referencia estarán dibujados a escala no menor de 1:25 y demostrarán con claridad y precisión sus elementos componentes;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

Todos los planos generales y de detalle estarán debidamente acotados, adoptándose para ello el sistema métrico decimal;

f) Una memoria descriptiva del edificio o de las obras a realizar, para la completa interpretación de los planos;

g) Pliego de condiciones que han de llenar los materiales en el que aparezcan, también, los datos asumidos para los cálculos al determinar los elementos estructurales de referencia en el apartado e);

h) Detalle del presupuesto general de la obra.

Artículo 8.- Los documentos a que se refiere el Arto. 7, se presentarán en cartapacio, originales y copias, foliados. Una vez aprobados, quedarán en poder de la Junta, las copias, devolviéndosele al solicitante los originales.

Los detalles referentes al apartado e) del Art. 7, podrán presentarse en el transcurso de la obra; pero con 15 días de anticipación a la ejecución de la parte a que se refiere.

Además de los documentos de referencia, podrá exigirse la presentación de cuantos documentos, planos y detalles se estiman necesarios para la completa interpretación de las obras proyectadas.

Artículo 9.- Si se desea instalar uno o mas ascensores en obras en proyecto o ya construidas, se presentarán los planos pertinentes en la forma especificada en el Art. 8.

Artículo 10.- Cuando se trate de efectuar obras dentro de la superficie ocupada por un edificio existente, para mejorar sus condiciones higiénicas, variar su distribución o alineación o alterar su fachada, sólo serán necesarios los documentos referidos en los apartados a), b), c), d) y h), del Art. 7, pudiéndose eximir de unos o exigirse otros, según la índole de la obra.

Artículo 11.- En lo referente a obras menores tales como arreglos de revocos, enlucidos, cielos rasos, pisos, cubiertas, carpinterías, construcción de cercas, casetas para servicios sanitarios, tanques para agua, jardines, pintura y otras obras similares, bastará con dar aviso de las mismas al Ministro del Distrito en dos tantos del mismo tenor, recobrándose uno de ellos con la firma que dicho funcionario debe estampar en él.

Capítulo III
Firma de los Documentos

Artículo 12.- Las solicitudes de permiso de construcción o reforma, como todos los documentos, llevarán, además de la firma del Propietario, la del Ingeniero Civil, del Arquitecto o la del Maestro Constructor, en los casos respectivos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

Artículo 13.- Cuando se trate de edificios de concreto armado o de estructura metálica, serán firmados los documentos por el Ingeniero Civil o por el Arquitecto si estuviere capacitado para ello.

Artículo 14.- El presupuesto será firmado por el Ingeniero Civil, el Arquitecto o el Maestro Constructor.

Artículo 15.- La firma de los documentos de referencia significa que, tanto el Ingeniero Civil, como el Arquitecto o el Maestro Constructor, se encargarán directa y exclusivamente, de la dirección técnica y artística de la obra asumiendo las responsabilidades subsiguientes. Lo dispuesto en este artículo no implica que conforme las reglas del derecho común no pueda otro facultativo hacerse cargo de la dirección y responsabilidad de la obra.

Capítulo IV
Funciones y Responsabilidades

Artículo 16.- Desde la promulgación de este Reglamento sólo estarán autorizados para ejecutar obras, en el Ornato Público y en la construcción de la ciudad de Managua. D. N., mediante las formalidades de rigor y previa la presentación de los documentos acreditativos del ejercicio de su profesión: los ingenieros civiles, los arquitectos y los maestros constructores, dándose al ingeniero civil lugar preeminente, por no existir en la República, en esta fecha, Escuelas de Arquitectura.

Artículo 17.- Las funciones del Ingeniero Civil en sus relaciones con la Junta de Ornato Público y Construcciones, son: elaboración de proyectos, planos, presupuesto y memoria descriptiva con sus especificaciones, dirección técnica y artística de la obra y urbanización, parques y jardines, y construcción de edificios urbanos en sus múltiples aspectos y diversidad de estructuras.

Cualquier incidencia bajo su dirección, así como también el incumplimiento de los compromisos contraídos con la J. de O. P. y C. de la ciudad de Managua, serán de la exclusiva responsabilidad del Ingeniero.

Artículo 18.- Las funciones del arquitecto en sus relaciones con la J. de O. P. y C., serán las mismas que las del Ingeniero Civil especificadas en los Artos. 13 y 17.

Artículo 19.- Son funciones del Maestro Constructor, en sus relaciones con la J. de O. P. y C., la elaboración de proyectos, planos, presupuesto y memoria descriptiva, con sus especificaciones, dirección técnica y artística de la obra, siendo éstas las siguientes: edificios urbanos de construcción de madera y edificios de armadura de madera (taquezal, ladrillo o bloques). Estos edificios podrán ser de una o dos plantas, no pudiendo, en ningún caso, exceder de esta altura.

Respecto a responsabilidades, estarán sujetos a lo previsto en el Art. 17.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

Artículo 20.- Para ejercer las profesiones de Ingeniero Civil, Arquitecto o Maestro Constructor, es imprescindible la presentación de los títulos acreditativos y estar inscrito, lo mismo el arquitecto que el ingeniero o el maestro constructor, en el Registro correspondiente y al contrario en el pago de los impuestos, a que hubiere lugar, según las categorías.

Artículo 21.- Los ingenieros civiles, arquitectos y maestros constructores están obligados a prestar una garantía para los casos y fines designados en los Artos. 29 y 30.

Esta garantía puede consistir en un depósito en efectivo y podrá en todo caso ser cancelada cuando la obra por la que se rindió hubiere sido concluida y aprobada por el Distrito.

Concesión de Permisos para Construir

Artículo 22.- Para que un ingeniero civil o un arquitecto puedan dedicarse a las actividades de que trata esta ley, se requiere a más de lo dispuesto en los Artos. 20 y 21, que ostente un título académico nacional o que se haya incorporado debidamente en el país.

Artículo 23.- Para que un maestro constructor o de obras pueda dedicarse a las actividades de que trata esta ley, se requiere a más de lo dispuesto en los Artos. 20 y 21, que ostente un título académico nacional o que se haya incorporado debidamente en el país.

Quedan equiparados a maestros constructores o de obras los que antes de la promulgación de la presente ley hubieren obtenido licencia del Ministerio de Fomento para ejercer como tales.

Capítulo V
Concesión de Licencias

Artículo 24.- Créase una Junta de O. P. y C. de la ciudad de Managua que servirá de asesora del Ministro del Distrito en lo concerniente a ornato y construcciones y estará integrada por el Director de Obras Públicas, por el Ingeniero del Distrito Nacional y por el Ingeniero Sanitario.

Artículo 25.- Para ser miembro de la J. de O. P. y C. de Managua, se requiere: ser ingeniero civil o arquitecto. Los miembros de esa Junta no podrán, mientras duren en sus funciones, dedicarse a las actividades de su profesión y en los casos de falta o por tratarse de licencias a personas que sean sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, serán suplidos en el cargo por el ingeniero o arquitecto que el Ministro del Distrito designe.

Artículo 26.- Esta Junta asesorará al Ministro:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

a) En las autorizaciones respectivas para cada una de las obras a que se refiere esta ley mediante el estudio o examen de los documentos respectivos y los otros que deben presentarse conforme las leyes generales de la República, siempre que según su dictamen, la obra proyectada no infrinja las disposiciones de la presente;

b) Para hacer demoler las obras que no estuvieren de acuerdo con los planos o alineaciones previamente autorizadas;

c) Sobre todo lo relativo a ornato y construcciones prescrito en esta ley.

Artículo 27.- El permiso concedido por el Ministerio del Distrito Nacional para cualquier clase de obra de las descritas en los artículos anteriores, caduca cuando la obra, no se empieza dentro del término de seis meses contados desde la fecha de concesión de línea.

Artículo 28.- Los permisos caducados podrán ser renovados si su ratificación no se opusiere a las nuevas líneas o normas de edificación adoptados en el tiempo intermedio.

Capítulo VI
De la Caución

Artículo 29.- La caución para la construcción de cada obra, servirá para responder al Distrito Nacional por los gastos que pudiera ocasionarle en la demolición de las obras que se apartaren de los planos autorizados o por los desperfectos que se causaren en las calles o en cualquier obra pública.

Artículo 30.- La caución que se rinde debe ser desde doscientos cincuenta córdobas hasta quinientos córdobas a juicio prudencial de la Junta, y cuando se tratare de fianza deberá ser solidaria con renuncia de domicilio, y otorgada en escritura pública calificada por el Síndico del Ministerio del Distrito Nacional.

Artículo 31.- Las obras podrán ser suspendidas por la J. de O. P. y C. por los siguientes motivos:

a) Por falta de licencia;

b) Por incumplimiento del Reglamento de la Junta de O. P. y C.;

c) Por falta de pago de impuestos o por perjuicio al derecho de tercero, y

d) Por falta de alineación oficial.

Capítulo VII
Condiciones Generales de la Construcción

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

Artículo 32.- Durante la construcción de una obra el Inspector de la Junta de O. P. y C., tendrá libre entrada en los trabajos de la misma y podrá, en cualquier momento, revisar los planos para comprobar sí éstos están en relación con la obra que se ejecuta.

Artículo 33.- Queda terminantemente prohibido el desagüe de techumbres, tejados, aleros y marquesinas sobre la vía pública. La vertiente de aguas pluviales, que correspondan al lado de la vía pública, deberá conducirse por tubos encajados en la pared de la fachada y la salida conectada con los desagües nuevos correspondientes, o bien directamente a la vía pública por debajo de las aceras.

Artículo 34.- En las fachadas que den a la vía pública y en parte correspondiente al primer piso, no podrán emplearse zócalos, repisas, rejas voladizas o cualquier otro cuerpo que tenga más de 20 centímetros de saliente. En el piso segundo la salida máxima de balcones, plataformas o tejadillos, será de un metro como máximo. En los siguientes pisos esta salida máxima será de 80 centímetros. Las tribunas o miradores de las fachadas que tengan un metro u 80 centímetros de salida de la fachada, deberán estar abiertas por sus partes laterales con objeto de no quitar vista a los vecinos colindantes y facilitar la ventilación. Los vuelos de aleros y cornisas no podrán exceder de 80 centímetros. Las marquesinas tendrán la salida máxima del trozo de acera que cubren.

Artículo 35.- Las puertas y ventanas de las fachadas que den a la vía pública no podrán abrirse hacia afuera las correspondientes al primer piso, ni saldrán, en ningún caso, fuera de la alineación oficial.

Artículo 36.- Las casas esquinadas con frente a dos calles, se cortarán en el primer piso, por una línea diagonal no menor de tres metros de longitud cuyos extremos estarán equidistantes de la esquina, la ochava podrá ser hasta el segundo piso, o por la totalidad de la fachada. Las ochavas podrán ser rectas o curvas, (cóncavas y convexas). Las convexas, serán tangenciales a la línea establecida, en su punto medio y las cóncavas tendrán sus extremos apoyados en los extremos de dicha línea.

Artículo 37.- Los pretiles, barandillas o balaustradas de terrazas o áticos, tendrán una altura prudencial proporcionada al estilo del edificio. Los balaustres de cemento o piedra, deberán tener un alma de varilla de hierro sobresaliendo por sus extremos no menos de cinco centímetros.

Artículo 38.- Las aceras estarán siempre completamente expeditas para el transeúnte, no permitiéndose, sino en casos muy especiales y previo consentimiento de la Junta, la instalación de escalones y rampas de acceso a garajes. En cualesquiera de estos casos, tanto el escalón como la rampa, no podrán exceder de veintiocho centímetros. Por ningún concepto podrá rebajarse el borde de la acera ni obstruirse la cuneta para el acceso de automóviles u otros vehículos a los garajes. La instalación de andamiajes y vallas, en las obras en construcción, no excederá su

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

salida de un metro. Los materiales de construcción no podrán, en ningún caso, interceptar el transito, siendo introducidos en la obra una vez retirado el vehículo que los descargó. Asimismo, queda terminantemente prohibido el depositar escombros en la vía pública. Las escaleras, rampas y toda obra existente, que interrumpa el tránsito, serán suprimidas previo el estudio de la Junta Técnica.

Artículo 39.- Para abrir zanjas en las calles y en las aceras, es preciso el correspondiente permiso expedido por la Junta, que lo otorgará previa garantía que será en relación a la obra a realizar. Terminada ésta, el interesado repondrá por cuenta propia la acera o pavimento dañado. En el caso de no hacerlo así, lo hará la Junta a cuenta de la garantía. Si el depósito fuere inferior al costo del daño ocasionado, la Junta recurrirá a los medios que la ley establece para su cobro.

Artículo 40.- Queda prohibida toda iniciación de obras sin que la Oficina Técnica haya dado la línea de urbanización. El incumplimiento de esta disposición será castigado con la destrucción de la obra realizada, quedando el contraventor obligado a la demolición en el plazo máximo de quince días. Vencido este plazo máximo, la Junta de O. P. y C. procederá a la demolición, haciendo uso de lo previsto en el Art. 31.

No podrá construirse un edificio saliéndose hacia la vía pública de la línea de edificación señalada. Tampoco podrá construirse más adentro de la línea trazada, salvo que la fachada principal estuviere a metro y medio como mínimo de dicha línea, y que en ésta se construyere una baranda debidamente decorada.

Artículo 41.- En el caso de trazo de nuevas calles o de prolongación de las existentes con fines de urbanización, deberán expropiarse conforme la ley de la materia los terrenos particulares o ejidales arrendados que queden dentro de las misma. Los terrenos ejidales que quedaren fuera de las calles o dentro de las manzanas de urbanización perderán ese carácter, previa indemnización que los arrendatarios de los mismos deben hacer al Distrito Nacional por cada lote que enajenaren o que fuere edificado por ellos, y los que no hubieren sido arrendados por el Distrito podrán ser libremente enajenados por éste.

Artículo 42.- Si las casas construidas tuvieran sus fachadas fuera o dentro de la nueva línea de urbanización deberán ser alineadas de acuerdo con el Art. 40 y en aquellos casos en los que, por reforma de la propiedad, crea la J. de O. P. y C. necesaria la alineación correspondiente. En el caso en que el propietario se negare a poner la fachada en la nueva alineación no le será expedido el permiso para la reforma.

Artículo 43.- Es potestativo de la J. de O. P. y C., rechazar los planos de fachadas de las nuevas construcciones si el estilo con que fueron concedidos no estuvieren dentro de las normas del buen gusto o tuvieren detalles atentatorios a la moral o simbolismos en pugna con las normas políticas y sociales. Asimismo, estas atribuciones de la Junta se extienden al color de las pinturas de la fachada y a reformar aquellas existentes que

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

no cumplan los fines de la estética en el ornato público.

Artículo 44.- Se prohíbe en la pintura de fachadas el uso del color negro, el del blanco, amarillo o cualquier otro color cuya refrangibilidad sea dañosa para la vista.

Artículo 45.- Las zanjas y excavaciones de toda clase serán acorraladas por medio de tablones y tornapuntas o por cualquier otro medio de entibación según sea la calidad del terreno, profundidad y anchura de la obra a realizar o el peligro de los obreros y seguridad de la propiedad vecina.

Artículo 46.- Si la apertura de una zanja para cimentación, sótano o de cualquier otra índole, pasara del nivel del asiento de los cimientos de edificios vecinos, conforme al nivel de cunetas, será de cuenta del ejecutor de estos trabajos construir toda clase de refuerzo, siendo responsable de los perjuicios que puedan ocasionar a los vecinos a la urbanización.

Artículo 47.- Si al comenzar obras de esta índole se hallaren grietas, desplomes, asientos defectuosos u otros defectos visibles que hagan presumir una cimentación defectuosa en el edificio vecino, se comunicará al propietario correspondiente, quien nombrará un técnico, y a la J. de O. P. y C., para que, conjuntamente con el Director de la obra, estudien el caso y levanten el acta de sus observaciones, paralizándose las obras hasta que la comisión dictamine. Si del dictamen resultare que la cimentación de la obra colindante es defectuosa y puede amenazar ruina o peligro, las obras de consolidación serán por cuenta del propietario del edificio mal acondicionado. En caso de discrepancia fallará la J. de O. P. y C. siendo su fallo inapelable.

Artículo 48.- Si del estudio que pueda desprenderse de las observaciones hechas a la parte afectada en el edificio colindante, se viere que todo el edificio se halla en las mismas condiciones de inseguridad, es potestativo de la Junta exigir a su propietario, la consolidación total de la cimentación. En caso de incumplimiento la Junta considerará a dicho edificio dentro de lo previsto en lo concerniente a Casas Ruinosas.

Artículo 49.- Si dos edificios vecinos que se encontraren a nivel superior al de la cuneta y uno de los propietarios decidiere rebajar el piso hasta el nivel reglamentario, con el fin de suprimir gradas sobre la acera, el otro propietario recibirá el aviso de la reforma con cinco días de anticipación al principio de la ejecución de dicha obra, para darle tiempo a que nombre un técnico con objeto de efectuar los trabajos de reforzamiento de cimientos, si fuere necesario, etc. Todos los gastos que estos trabajos originen serán de cuenta de este segundo propietario.

Artículo 50.- Si en obras de excavaciones ejecutadas en zona urbana fuere necesario el empleo de martinete o se empleare esta herramienta en la colocación de pilares, los daños que ocasionaren las vibraciones serán reparados por cuenta del que emplee el martinete.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

Artículo 51.- Para el empleo de esta herramienta u otra similar, cuyo uso pueda ocasionar daño, será preciso un permiso especial de la J. de O. P. y C. El incumplimiento de este requisito dará lugar, además de la reparación de los daños ocasionados, al pago de una multa que impondrá gubernativamente el Ministro del Distrito Nacional, quien queda facultado para imponerlas de C$ 5.00 a C$ 500.00 por cualquier falta de cumplimiento a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 52.- Queda prohibido el uso de dinamita para efectuar desmontes, excavaciones, demolición de muros pétreos o de otra índole cuando haya edificios a menos de doscientos metros de distancia. En general para el uso de este explosivo u otros que se empleen en esta clase de trabajos, será imprescindible ponerlo en conocimiento de la Junta de O. P. y C. con cuarenta y ocho horas de anticipación.

Artículo 53.- Los martillos de aire, martinetes o cualquier otro instrumento mecánico que produzca ruidos, serán empleados durante el día, con dos horas de receso por cada cuatro de trabajo. Durante las horas de 10 de la noche a 5 de la mañana queda prohibido el uso de tales herramientas. En caso de que su empleo fuere necesario urgentemente durante la noche, se pondrá en conocimiento de la Junta quien resolverá el caso.

Artículo 54.- Para la ejecución de zanjas para las instalaciones sanitarias de los edificios, siempre que éstas no excedan de una profundidad de tres metros, no será preciso la dirección técnica, pero siempre será imprescindible el permiso previo que será solicitado por el propietario de la finca y bajo su responsabilidad. Tal permiso no será necesario cuando se trate de un edificio en construcción.

Artículo 55.- Si al practicarse cualesquiera de los trabajos previstos en los artículos anteriores se encontraren enterramientos fúnebres, cables, tuberías de aguas, conducciones eléctricas o telefónicas, placas históricas, yacimientos arqueológicos o cualquier obra de servicios públicos, los ejecutores de dichos trabajos quedarán obligados a dar cuenta a la J. de O. P. y C., suspendiendo los trabajos hasta que los técnicos de dicha Junta tomen las precauciones necesarias. Los infractores de esta disposición quedarán obligados a las responsabilidades que contraigan según los casos.

Capítulo VIII
Demoliciones

Artículo 56.- Para cualquier clase de demolición, es necesario la posesión del pertinente permiso del Ministerio del Distrito Nacional.

Artículo 57.- La demolición de construcciones se hará mediante la dirección técnica del ingeniero, arquitecto o maestro constructor. El maestro constructor sólo podrá dirigir demoliciones de edificios cuya categoría está prevista en el Artículo 19.

Artículo 58.- Las demoliciones se ejecutarán de modo que no perjudiquen a las casas

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

vecinas, al Ornato Público ni al tránsito, ni ofrezcan peligro. En el caso de que éste existiere se dará cuenta, urgentemente, a la J. de O. P. y C. para que, conjuntamente con el técnico de dicha Junta se tomen las medidas de seguridad que el caso requiere.

Artículo 59.- Antes de iniciarse la demolición de un edificio se construirá una valla de no menos de dos metros de altura siendo su separación de la fachada de un metro.

Artículo 60.- Si la demolición se efectúa dentro del casco urbano, en zonas de mucho tránsito, se dispondrá la colocación de telones para impedir el paso del polvo. La J. de O. P. y C. podrá exigir este requisito en cualquier otro lugar, si lo estima pertinente.

Artículo 61.- En momentos que se estimen peligrosos, el Director dispondrá la colocación de señales y obreros que cuiden el tránsito de peatones y vehículos por las cercanías de la demolición, siendo responsable de cualquier accidente si no ha tomado esta precaución.

Artículo 62.- Las demoliciones se harán de modo gradual y ordenado, desmontándose las piezas, techo, columnas, pilares, etc., por secciones. Pueden usarse aparejos, grúas u otros medios mecánicos según la magnitud de la demolición. En ningún caso se permitirá el derribo en grandes masas o lanzar materiales desde alturas mayores de tres metros en la zona urbana.

Artículo 63.- Siempre que sea posible se procurará que los vehículos penetren en el interior del lugar del derribo para la extracción de los materiales, en evitación del polvo. Con este fin se dispondrán, si es posible, conductos cerrados de madera en forma de tobogán para la carga de los vehículos y riegos con agua sobre los escombros.

Artículo 64.- En demolición de medianerías y otros muros que puedan afectar las construcciones vecinas, está obligado el Director del derribo, a comunicárselo el propietario del edificio afectado con cinco días, por lo menos, de anticipación. Este propietario estará obligado a nombrar un técnico que, de acuerdo con el director del derribo, dispongan las medidas de seguridad pertinentes, siendo de cuenta del propietario que ejecuta la obra, los gastos que ello ocasione con excepción de los honorarios del técnico nombrado. Si cualquiera de los dos técnicos o propietarios, no estuvieren de acuerdo decidirá el técnico de la J. de O. P. y C., siendo su fallo inapelable. Si el propietario de un edificio vecino a la obra en demolición se negare a atender las indicaciones del técnico o a nombrar un representante, el perjudicado con esta actitud acudirá a la J. de O. P. y C., quien resolverá las medidas que hayan de tomarse siendo los gastos que ello origine, de cuenta del propietario correspondiente cobrándoselos por las vías legales.

Artículo 65.- Para el empleo en demoliciones de herramientas mecánicas o explosivos, téngase en cuenta lo previsto en los Artos. 50, 51, 52 y 53.

Capítulo IX
Obras Ruinosas

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

Artículo 66.- El Ministerio del Distrito Nacional por medio del Síndico denunciará para su demolición, toda obra calificada como ruinosa por la J. de O. P. y C., ajustándose para ello a las disposiciones del Código de Procedimiento Civil vigente.

Capítulo X
De las Molestias al Vecindario

Artículo 67.- Toda chimenea o escape de humo, deberá sobresalir, por lo menos un metro cincuenta centímetros por encima de la vivienda vecina y en un radio de diez metros. Las chimeneas estarán provistas de colador y colector o cualquier otro dispositivo que evite la salida del hollín.

Artículo 68.- Dentro de la primera zona central, no podrán instalarse motores a no ser eléctricos de más de 20 caballos de fuerza a menos de tratarse de edificios aislados de los vecinos. En cualquier caso se cuidará de que las trepidaciones no molesten al vecindario. En el caso de infracción la J. de O. P. y C. podrá por sí, o por denuncia, paralizar la industria hasta ser corregido el defecto.

Artículo 69.- Las industrias o comercio en las que haya depósitos de materias inflamables darán cuenta de la naturaleza y cuantía de las mismas, a la J. de O. P. y C. Los locales en donde estén instaladas estas materias estarán provistos de extintores químicos de incendio. La J. de O. P. y C., de acuerdo con la ley sobre materias inflamables, dictaminará sobre la cantidad de estas materias almacenadas según la instalación y emplazamiento de los locales.

Artículo 70.- En la primera zona central queda terminantemente prohibida la instalación de industrias mal olientes o productoras de sustancias mefíticas. Para la instalación de estas industrias, véase el Art. 86.

Artículo 71.- Toda industria en la que se usen materias cuyos residuos contengan sustancias pútridas, estarán provistas de desagües para las mismas, sean a cloacas, colectores o fosas sépticas.

Artículo 72.- En las industrias en las que se emplee la soldadura autógena o de cualquier otra índole cuya chispa produzca malestar o peligro a la vista, se procurará preservarla con pantallas adecuadas si se hace en patios al aire libre y hay viviendas próximas.

Artículo 73.- Las caballerizas o establos instalados en la tercera zona, se procederá diariamente a su limpieza, no permitiéndose, por ningún concepto, la acumulación de estiércol. Estas instalaciones estarán acondicionadas, en un todo, con arreglo a lo previsto para estos casos por las disposiciones de la Dirección General de Sanidad. En las zonas primera y segunda central, queda terminantemente prohibido la instalación de caballerizas y establos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

Artículo 74.- En todo lo concerniente a Sanidad se tendrán en cuenta los decretos y disposiciones oficiales o las ordenanzas dictadas por la Dirección General de Sanidad.

Capítulo XI
Clasificación de Edificios

Artículo 75.- Los edificios se denominarán, en su aspecto estructural, de:

Madera,
Taquezal,
Concreto, y
Estructura Metálica.

Artículo 76.- Escuelas: Los edificios de esta índole estarán dotados de aparatos extintores de Incendios y acondicionados en general, de todo lo previsto en las ordenanzas del Cuerpo de Bomberos. Un Oficial de este Cuerpo instruirá periódicamente, al profesorado y alumnado para la utilización de los extintores y para la salida rápida y ordenada en casos de siniestro. Esta clase de edificios no podrá exceder de tres pisos. Las escaleras de acceso a pisos superiores no serán de un ancho menor a un metro cincuenta centímetros para un total de 300 alumnos. Por cada cien alumnos más se aumentará en 60 centímetros el ancho de las escaleras. Las barandillas serán sólidas y de pasa-mano incombustible. No podrán instalarse escaleras de caracol. Las cocinas, lavanderías, instalaciones de calderas con motores, estarán emplazadas en locales muy retirados o aislados de las aulas y dormitorios. Las puertas de accesos a estos edificios serán no menores de un metro cincuenta centímetros de ancho y las de las aulas o dormitorios con salida a las galerías, no menor su ancho de un metro veinte centímetros. No podrá construirse ningún edificio de esta índole a menos de 500 a 100 metros de la instalación de industrias peligrosas.

Artículo 77.- Teatros: Estos edificios serán de material incombustible excepto las puertas, cercos de los huecos y parte del escenario que tengan que ser forzosamente de madera. Las puertas de acceso se abrirán hacia afuera, y debe haber al menos una por cada cien espectadores que normalmente quepan en el local, sin que en ningún caso puedan tener menos de un metro de ancho. Las salidas se dividirán en dos grupos: Ordinarias y de Urgencia. Las ordinarias serán las de uso corriente y las de urgencia aquella destinada a los casos en los que haya que desalojar el local rápidamente. Las localidades de pisos superiores tendrán varias puertas o galerías laterales, y éstas de amplio acceso a escaleras de un ancho no menor a tres metros. El escenario estará aislado del resto del local y provisto, en su embocadura, de un telón contra incendios de mecanismo automático y rápido. Tanto la sala como las galerías de todos los pisos, el escenario y dependencias de oficina, estarán provistos de aparatos extintores químicos de incendio, además de la instalación de mangueras conectadas a tanques de agua. La instalación de luz, se hará, protegiendo los cables con tubos aisladores y con circuitos que independicen la luz de la sala, de las galerías, escaleras y escenario. El piso de la sala de butacas deberá ser construido en rampa con un declive prudencial en forma que el espectador goce de la perfecta visibilidad.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

La distancia entre las filas de butacas deberá ser con capacidad para dejar paso a una persona aun estando sentado un espectador.

Artículo 78.- Cinematógrafos: Los edificios destinados a estos espectáculos estarán acondicionados, según lo enumerado en el Art. 77, más lo siguiente: La caseta de proyección o cabina, estará aislada del resto del edificio y provista de paredes incombustibles. Tendrá una sola puerta con apertura hacia afuera, provista de un muelle de retroceso rápido y las pequeñas aberturas para el paso de los rayos proyectores, con obturadores metálicos apropiados. En ninguna dependencia del edificio, podrá haber rollos de película, ni fragmentos de rollo, aunque estén en sus cajas metálicas. Toda película deberá estar en un depósito de hierro, grueso, o de material refractorio, dentro de la cabina. Sólo podrá estar fuera del depósito la película que se esté proyectando y la que se esté montando para su proyección. En la cabina habrá, por lo menos, cuatro extintores químicos contra incendios. Estos extintores serán examinados todas las semanas para seguridad de su buen funcionamiento. En estas cabinas no podrán entrar nada más que los servidores de las mismas y éstos no podrán portar cajas de fósforos ni encendedores de cigarrillos. Por lo tanto, queda rigurosamente prohibido fumar en las cabinas. En un lugar muy visible del vestíbulo se instalarán uno o más planos del edificio con las instrucciones precisas en orden a la salida para los casos de siniestro.

Artículo 79.- Todo edificio que se intente construir para alguno de los usos de escuelas, teatros, cines, gimnasios, y en general para lugares de reunión o de espectáculos públicos habrá de sujetarse a las condiciones establecidas en este capítulo en lo pertinente, e igualmente aquellos ya construidos que se proyecte dedicar a uno de dichos objetos.

Los locales en uso para dichos fines, si se dejaren de destinar a su objeto no podrán ser abiertos de nuevo sin someterse a las nuevas prescripciones de esta ley.

Capítulo XII
De los Edificios para Industrias Peligrosas, Insalubres y Molestas

Artículo 80.- Son peligrosas aquellas en las que se fabrican o manipulan materias inflamables, tales como refinerías de petróleo, gases industriales, explosivos, pirotécnicas, barnices y pinturas, destilación de alcoholes, alquitranes y asfaltos y cualquier otra en la que, en su manipulación entren sustancias de fácil combustión o explosión. Los edificios de estas industrias, serán emplazados en la Tercera Zona. Para serlo en la zona segunda central, tendrá que determinarlo la J. de O. P. y C.

Artículo 81.- Los edificios para esta clase de industrias peligrosas, serán de material incombustible. Si alguna manipulación peligrosa se efectúa al aire libre, este lugar estará cercado con tapia de ladrillos, piedra, cemento o cualquier otra materia incombustible. Estas tapias tendrán una altura no menor de dos metros.

Artículo 82.- A menos de 100 metros de distancia no podrá haber ningún edificio

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868

habitado. Para que esta distancia pueda disminuirse, tendrá que ser mediante informe de la J. de O. P. y C. quien estudiará la cuantía de la fabricación, peligro de la misma y magnitud de los depósitos.

Artículo 83.- Las salidas de estos edificios serán muy amplias y los accesos a ellas, tales como galerías, corredores, escaleras o rampas, no podrán ser menores de tres metros.

Artículo 84.- En estos edificios no habrá vivienda nada más que para el vigilante y ésta aislada del resto del edificio.

Artículo 85.- Sin perjuicio de que lo que se determine en cada caso, deberán instalarse tanques de agua, mangueras conectadas con los tanques y extintores químicos de incendio.

Artículo 86.- Son insalubres, todas aquellas industrias en las que, en el producto fabricado o en la manipulación de sustancias, para la fabricación, puede existir peligro para los obreros o para el vecindario, por emanación de gases. Estas industrias no podrán instalarse en la primera zona central. La J. de O. P. y C., determinará en cada caso si pueden instalarse en la segunda zona central o en la tercera zona. Los edificios destinados a estas industrias deberán estar separados de cualquier otro habitable a distancia prudencial que establecerá la J. de O. P. y C. según los casos. En lo concerniente a seguridad se tendrá ya en cuenta lo legislado para industrias peligrosas.

Artículo 87.- Para las industrias molestas se tendrá en cuenta lo preceptuado en los Artos. 68, 69, 70, 71, 72, 73 y 74.

Artículo 88.- La J. de O. P. y C., además de los miembros que ya están señalados anteriormente, tendrá un cuarto, que será un representante del gremio de constructores de esta ciudad.

Artículo 89.- Este Reglamento de Ornato Público y Construcciones de la ciudad de Managua, empezará a regir quince días después de su publicación en el Diario Oficial “La Gaceta”.

Distrito Nacional, Managua, D. N., diez de Marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro. **Carlos G. Zelaya**, Ministro, por la ley. **Jorge Castellón R.**, Srio.

Comuníquese. Casa Presidencial. Managua, D. N., 5 de Junio de 1944. **SOMOZA**. El Ministro de la Gobernación, **Leonardo Argüello**.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7868